



**UNTUK DINAS**

**PUTUSAN**

Nomor 487/Pdt/2017/PT SMG

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang yang mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**BEDJO**, Pensiunan, bertempat tinggal di Jl. Kariadi No.84 RT.004/RW.007 Kelurahan Randusari, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **SUGIYONO, S.H. Advokat / Pengacara** beralamat di Jl. Gemah Tengah II/4 Semarang, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 25 April 2017

Selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **PELAWAN** ;

**Lawan:**

- 1. KEMENTERIAN PERHUBUNGAN REPUBLIK INDONESIA Cq. PT. KERETA API INDONESIA (PERSERO) DAOP IV** Semarang Jawa Tengah, berkedudukan di Jl. MH. Thamrin No. 3 Semarang, dalam hal ini diwakili oleh **WIWIK WIDAYANTI, AFRIZAL, S.H., SUSILO YUWONO, S.H., ROEDHI SETIAWAN, S.H.**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : **KL.503/IX/4/KA-2017** tanggal 6 Juni 2017 dan Surat Kuasa Substansi Khusus Nomor : **KL.503/VI/1/DO.4-2017** tanggal 12 Juni 2017
- 2. KEMENTERIAN BADAN USAHA MILIK NEGARA (BUMN) REPUBLIK INDONESIA** berkedudukan di Jl. Medan Merdeka Selatan No. 13 Jakarta Pusat, 10110, dalam hal ini diwakili oleh **BASTIAN, NOOR IDA KHOMSIYATI, SUKENDAR, FAHRESHA MUCHTAR, SETYO PUJI HARTONO, ANNISA SISWANTI, YOGI SAYOGI P, ANTON H.G.NAPITUPULU** berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : **SKK-170/MBU/10/2016** ;
- 3. KEMENTERIAN PERMUKIMAN DAN PRASARANA WILAYAH (KIMPRASWIL) REPUBLIK INDONESIA**, berkedudukan



di Jl. Pattimura No. 20 Kebayoran Baru Jakarta, dalam hal ini diwakili oleh RINA NURANINGSIH, S.H.,M.H., ARY PRASETYO, S.H.,M.Hum., DINA SIMBOLON, S.H.,M.H., KANIA WULANSATYA, S.H., ROSIANA ATHIAH.D,S.H.,RENTA.N.PARDEDE, S.H.,M.H., NELSON.D.NAIBAHO, S.H., ANDI MARULITUA, S.H., ADITYO ANONGGO, S.H., RINEZH H.T MARPAUNG, S.H., ANNEKE IVANA. P, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 22/SKS/M/2016 tanggal 23 November 2016 ;

Selanjutnya disebut **PARA TERBANDING** semula **TERLAWAN I, TERLAWAN II** dan **TERLAWAN III** ;

**PENGADILAN TINGGI TERSEBUT :**

Setelah membaca berkas putusan Nomor 357/Pdt.G/2016/PN.SMG beserta surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

**TENTANG DUDUK PERKARA :**

Menimbang, bahwa Pelawan dengan surat perlawanannya tertanggal 31 Agustus 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 31 Agustus 2016 dalam Register Nomor 357/Pdt.G/2016/PN.SMG, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa, Pelawan menjadi pegawai Departemen Perhubungan PT. Kereta Api Indonesia DAOP IV Semarang dengan NIP. 120042097, Pangkat/Golongan Penata Muda (III/a) dengan masa kerja 36 tahun 4 bulan dengan mendapat hak pensiun.
2. Bahwa, Pelawan sejak tahun 1974 menempati rumah dinas PT. Kereta Api Indonesia DAOP IV Semarang di Jl. Dr. Kariadi No. 84 RT. 004 / RW. 007 Kel. Randusari Kec. Semarang Selatan Kota Semarang atas dasar SK Ijin Penghunan tanggal 15 Juni 1977 No. TH.11051/SK/1977 dan Surat Ijin Penempatan (SIP).
3. Bahwa, selama Pelawan sekeluarga menempati rumah dinas tersebut diatas telah memenuhi syarat-syarat tentang hak dan kewajibannya untuk merawat, memperbaiki kerusakan, membayar sewa rumah, membayar rekening listrik, rekening leiding PDAM dan membayar pajak bumi dan bangunan (PBB).

Hal. 2 dari 27 Putusan.Nomor 487/Pdt/2017/PT SMG



4. Bahwa, berdasarkan Undang-Undang No. 72 tahun 1957 jo. Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1994 jo. Peraturan Pemerintah No. 31 tahun 2005 jo. Peraturan Menteri Keuangan No. 138/PMK.06/2010, Penghuni rumah dinas golongan III berhak mengajukan permohonan pengalihan hak rumah negara, menyewa/membeli serta rumah pengganti.
5. Bahwa, Pelawan telah memenuhi ketentuan dari Undang-Undang No. 72 tahun 1957 jo. Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1994 jo. Peraturan Pemerintah No. 31 tahun 2005 jo. Peraturan Menteri Keuangan No. 138/PMK.06/2010, telah membuat surat kepada Departemen Pekerjaan Umum Cq. Direktorat Jenderal Cipta Karya tertanggal 22 Februari 2007 Perihal Permohonan pembelian rumah dinas PT. KAI (Persero) dan mendapat jawabannya tertanggal 3 Mei 2007 No. TN.0104-CB/554 secara tegas rumah dinas dipisahkan pengelolaannya ada pada Kementerian BUMN (Terlawan 2) dan Pelawan diminta membuat dan/atau mengajukan permohonan lewat PT. KAI (Persero) untuk diteruskan kepada Menteri BUMN (Terlawan 2).
6. Bahwa, Pelawan membuat surat lagi kepada Departemen Pekerjaan Umum Cq. Dirjend Cipta Karya masing-masing tertanggal 30 Juni 2009 No. 01/VI/SM.1/09 dan tertanggal 31 Agustus 2009 No. 02/VIII/SM.1/09, perihal Permohonan Pembelian Rumah Dinas PT. KAI (Persero) secara tegas mendapat jawaban sama dengan surat Departemen Pekerjaan Umum Cq. Dirjend Cipta Karya tanggal 3 Mei 2007 No. TN.0104-CB/554 berisi:
  - Rumah dinas termasuk aset negara yang dipisahkan yang pengelolaannya ada pada Kementerian BUMN (Terlawan 2).
  - Juga rumah dinas PT. KAI (Persero) belum/tidak terdaftar dalam buku register gedung dan rumah negara Direktorat Penataan Bangunan dan Lingkungan Dirjend Cipta Karya.
  - Juga pengenaan tarif sewa rumah negara dalam status rumah dinas harus mengacu pada keputusan Menteri Kimpraswil (Terlawan 3) No. 373/KPTS/2001, sehingga dengan demikian permohonan pembelian rumah dinas dapat diajukan oleh Pelawan lewat PT. KAI (Persero) untuk diteruskan kepada Menteri BUMN (Terlawan 2).
7. Bahwa, Pelawan telah mendapat SP-1 dari Terlawan 1 tentang pengosongan rumah dinas PT. KAI (Persero) di Jl. Veteran No. 18 Semarang paling lambat tanggal 22 Agustus 2016 atas dasar keputusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 4 Maret 2014 No. 305/Pdt.G/2013/PN Smg jo. Keputusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 30 September

Hal. 3 dari 27 Putusan.Nomor 487/Pdt/2017/PTSMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2014 No. 290/Pdt/2014/PT Smg jo. Keputusan Mahkamah Agung RI tanggal 8 Juli 2015 No. 826 K/Pdt/2015, yang jelas-jelas keputusan ketiga peradilan tersebut diatas telah cacat hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum dikarenakan:

- Semua tanah milik PT. KAI (Persero) DAOP IV Semarang seluruhnya adalah tanah EIGENDOM VERPONDING No. 5445 milik Malikoel Koesno atau Pakubuwono X Surakarta Hadiningrat.
  - Rumah Dinas tersebut adalah tinggalan Belanda yang dibangun tahun 1914.
  - Rumah Dinas tersebut belum/tidak terdaftar dalam buku register gedung dan rumah milik negara Direktorat Penataan Bangunan dan Lingkungan Dirjend Cipta Karya.
  - Sertifikat Hak Pakai No. 7 atas tanah dan rumah dinas tersebut adalah milik Menteri Perhubungan (Terlawan 1) tidak disebutkan dan/atau dijadikan subjek hukum penggugat dalam putusan ketiga peradilan tersebut diatas.
  - Direksi PT. KAI (Persero) DAOP IV Semarang telah menetapkan tarif sewa Rumah Dinas PT. KAI (Persero) No. Kep.U/ LL.003/ V/ angka/ KA.2009 adalah bertentangan dan menyimpang dari Keputusan Menteri Kimpraswil (Terlawan 3) No. 373/KPTS/2001.
  - Rumah Dinas yang ditempati oleh Pelawan adalah Rumah Dinas Jl. Dr. Kariadi No. 84 Semarang bukan Rumah Dinas Jl. Veteran No. 18 Semarang.
8. Bahwa, Keputusan 3 peradilan tersebut diatas telah dijadikan dasar oleh Terlawan 1 untuk membuat surat SP-1 tentang pengosongan rumah dinas PT. KAI (Persero) telah terbukti cacat hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum maka layak dan patut dikesampingkan.
9. Bahwa, gugatan perlawanan Pelawan adalah didasarkan pada bukti-bukti otentik, maka Pelawan wajib dinyatakan sebagai Pelawan yang baik dan benar.
10. Bahwa, Pelawan selanjutnya mohon kepada ketua Pengadilan Negeri Semarang Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara perlawanan ini berkenan memberikan keputusan sebagai berikut:
- I. Mengabulkan gugatan perlawanan Pelawan.
  - II. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang baik dan benar.

Hal. 4 dari 27 Putusan.Nomor 487/Pdt/2017/PT SMG

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- III. Menyatakan Pelawan adalah berhak mengajukan permohonan untuk membeli rumah dinas PT. KAI (Persero Jl. Dr. Kariadi No. 84 Semarang kepada Menteri BUMN RI lewat PT. KAI (Persero).
- IV. Menyatakan Pelawan adalah tetap berhak menempati rumah dinas PT. KAI (Persero) sampai perkara perlawanan ini memperoleh keputusan yang telah berkekuatan hukum tetap.
- V. Menyatakan SP-1 yang dibuat oleh Terlawan 1 tentang pengosongan rumah dinas PT. KAI (Persero) Jl. Veteran No. 18 Semarang harus dikosongkan paling lambat tanggal 22 Agustus 2016, adalah cacat hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
- VI. Membebaskan seluruh biaya yang ditimbulkan dalam perkara perlawanan ini kepada para Terlawan secara tanggung renteng.

atau:

Pengadilan Negeri Semarang memberikan keputusan lain yang dipandang adil dan bijaksana (*ex aequo et bono*), terima kasih.

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan Pelawan, pihak Para Terlawan telah mengajukan Jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

## JAWABAN TERLAWAN I :

### EKSEPSI:

- Bahwa Gugatan Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan adalah merupakan "gugatan/perlawanan yang kabur" (*obscuur libel*), dengan alasan:

1. Subyeknya tidak memenuhi syarat *untuk bertindak sebagai* sebagai Pelawan:

Bahwa berdasar Pasal 195 (6) dan (7) HIR, suatu "Perlawanan" dapat diajukan oleh pihak yang mempunyai alas hak (Hak Milik, Hak Pakai, HGB, HGU, Hak Tanggungan, Hak Sewa d1l) ; Sedangkan *in casu*, Pelawan tidak mempunyai alas hak berupa apapun juga atas rumah obyek perkara, karena Pelawan hanya mendapat ijin untuk menempati rumah dinas berdasarkan Surat liin Penempatan (SIP), pada waktu Pelawan masih aktif sebagai pegawai PT. KAI (Persero).

- 2) Obyek perlawanan tidak jelas :

Bahwa dalam perlawanan *in casu*, tidak jelas apa sesungguhnya yang menjadi obyek perlawanan dari Pelawan.

Menurut ketentuan hukum (*acara perdata*), suatu Perlawanan dapat diajukan terhadap suatu eksekusi atau terhadap putusan verstek

Hal. 5 dari 27 Putusan.Nomor 487/Pdt/2017/PTSMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Padahal *in casu* obyek perlawanannya (perkara No. 305/Pdt.G/2013/PN.Smg) belum ada tindakan eksekusi dan juga bukan merupakan putusan verstek sehingga Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan tidak mempunyai dasar hukum.

Berdasarkan hal-hal yang dikemukakan di atas, maka gugatan perlawanan dari Pelawan sepatutnya dinyatakan: "Tidak Dapat Diterima".

## POKOK PERKARA :

1. Bahwa Terlawan I menolak seluruh dalil-dalil perlawanan dari Pelawan, kecuali yang secara tegas diakui oleh Terlawan I.
2. Bahwa Terlawan I mohon agar hal-hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi tersebut di atas termuat kembali dalam bab Pokok Perkara ini.
3. Bahwa Terlawan I tidak akan menjawab satu persatu dalil-dalil (posita) yang dikemukakan oleh Pelawan, melainkan hanya hal-hal yang memiliki dasar hukum dan/ atau berkaitan dengan Perlawanan tersebut, yaitu sbb :
  - a) Bahwa Terlawan I menolak dalil-dalil perlawanan a quo, karena berdasar Pasal 195 (6) dan (7) HIR, suatu "Perlawanan" (hanya) dapat diajukan oleh pihak yang mempunyai alas hak (hak milik, hak pakai, HGB, HGU, Hak tanggungan, hak sewa d1). Sedangkan *in casu*, Pelawan tidak mempunyai alas hak (atas rumah obyek perkara), melainkan ketika masih aktif sebagai pegawai PT. KAI (Persero) (pernah) mendapat ijin untuk menempati rumah dinas tersebut berdasarkan Surat Ijin Penempatan (SIP).
  - b) Bahwa Terlawan I menolak daiii-dalil perlawanan a quo, karena Pelawan adalah merupakan pihak dalam perkara yang menjadi obyek perlawanan, yaitu sebagai Tergugat dalam perkara No. 305/Pdt.G/2013/ PN.Smg. Maka sebagai pihak dalam perkara tersebut secara hukum tidak dapat mengajukan perlawanan terhadap perkara tersebut.
  - c) Gugatan perlawanan yang diajukan oleh Pelawan tidak memiliki

Hal. 6 dari 27 Putusan.Nomor 487/Pdt/2017/PT SMG

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



dasar hukum, karena obyeknya bukan putusan verstek dan belum ada tindakan eksekusi.

4. Bahwa dalil-dalil Pelawan angka 1 s/d 6 patut untuk ditolak karena Pelawan sudah tidak berhak lagi untuk mengajukan permohonan untuk membeli rumah di Jalan Dr. Kariadi No. 84 RT. 004 / RW. 007 Kel. Randusari Kec. Semarang Selatan Kota Semarang tersebut, disebabkan karena berdasarkan Putusan Pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap (BHT) rumah yang ditempati oleh Pelawan, tersebut adalah sah milik Terlawan I ;

Adapun putusan Pengadilan termaksud di atas adalah Putusan Pengadilan Negeri Semarang No.305 /Pdt.G /2013 /PN.Smg tanggal 4 Maret 2014 jo Putusan Pengadilan Tinggi Semarang No. 290/Pdt/ 2014/PT.Smg. tanggal 30 September 2014 jo Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 826 K/Pdt/2015 tanggal 8 Juli 2015, yang diktumnya berbunyi sbb :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
- Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.
- Menyatakan rumah dinas Perumka atau sekarang PT. KAI (Persero) DAOP IV Semarang yang terletak di jalan Dr. Kariadi No. 84 Semarang adalah sah milik Penggugat.
- Menghukum Tergugat atau siapapun yang mendapat hak dari Tergugat untuk segera mengosongkan rumah dinas Perumka atau PT. KAI (Persero) DAOP IV Semarang yang terletak di jalan Dr. Kariadi No. 84 Semarang dengan tanpa syarat.
- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang diperhitungkan berjumlah sebesar Rp. 221.000,-- (dua ratus dua puluh satu ribu rupiah).
- Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya.

(Keterangan):

Yang dimaksud dalam putusan tersebut di atas sebagai :

- Penggugat adalah : PT. KAI (Persero) DAOP IV Semarang ;
- Tergugat adalah : BEDJO, (Pelawan dalam perkara ini).

5. Bahwa sudah tidak mungkin lagi Pelawan mempersoalkan bahwa putusan-putusan Pengadilan tersebut di atas "*cacat hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum*" (*vide* : posita angka 7), karena



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan tersebut sudah BHT dan tenggang waktu untuk mengajukan Peninjauan Kembali sudah lewat.

6. Bahwa terhadap dalil angka 7 mengenai pemberian SP-1 dari Terlawan I kepada -Pelawan untuk mengosongkan rumah dinas dimaksudkan agar Pelawan bersedia mengosongkan rumah dinas tersebut secara sukarela tanpa harus dilakukan upaya paksa oleh Pengadilan Negeri yang berwenang.

Hal tersebut justru supaya lebih meringankan beban Pelawan sendiri. Namun jika Pelawan tidak bersedia memenuhi SP I tersebut maka dengan sangat terpaksa akan segera dilakukan eksekusi melalui Pengadilan Negeri Semarang.

7. Bahwa dalil-dalil perlawanan yang selain dan selebihnya tidak perlu ditanggapi, karena tidak mempunyai relevansi dengan tujuan perlawanan *a quo*.

8. Berdasar hal-hal yang telah Terlawan I kemukakan di atas maka Terlawan I memohon kepada Majelis Hakim agar memutuskan

- Menolak perlawanan dari Pelawan.
- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara ini.

## JAWABAN TERLAWAN II :

### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa kami menolak dalil PELAWAN angka 10 romawi III yang "*menyatakan PELAWAN adalah berhak mengajukan permohonan untuk membeli rumah dinas PT KAI (Persero) A Dr. Kariadi Nomor 84 Semarang kepada Menteri BUMN RI lewat PT KAI (Persero)*", mengingat penjualan rumah dinas haruslah memperhatikan ketentuan yang tercantum dalam DIKTUM PERTAMA Instruksi Menteri BUMN Nomor 02/M.MBU/2002 yang menyebutkan bahwa dalam pelaksanaan penjualan rumah dinas kepada penghuni agar berpedoman pada ketentuan pemindahtanganan aktiva tetap sebagaimana diatur dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor 89/KMK.013/1991. Dengan adanya ketentuan tersebut, maka rumah dinas yang akan dijual harus memenuhi syarat-syarat sebagaimana tercantum dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor 89/KMK.013/1991. Pasal 2 Keputusan Menteri Keuangan Nomor 89/KMK.013/1991 tanggal 25 Januari 1991 yang menyebutkan bahwa : Aktiva tetap dapat diusulkan untuk dijual apabila memenuhi salah satu

Hal. 8 dari 27 Putusan.Nomor 487/Pdt/2017/PTSMG



syarat sebagai berikut:

- a). Secara teknis dan/atau ekonomis tidak menguntungkan perusahaan.
- b). Untuk kepentingan umum.
- c). Kebutuhan perusahaan yang mendesak.
- d). Ada alternatif teknis dan/atau ekonomis lain yang lebih menguntungkan.

Dengan adanya syarat-syarat sebagaimana disebutkan di atas, maka rumah dinas yang akan dijual oleh TERLAWAN 1 harus memenuhi persyaratan sebagaimana disebutkan di atas, dimana syarat-syarat tersebut didasarkan pertimbangan-pertimbangan yang berasal dari kebijakan Direksi, sebagai pihak yang bertanggung jawab penuh dalam melakukan pengurusan BUMN. Selanjutnya, terkait dengan hal ini, diperkuat dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 5 ayat (1) PER-02/MBU/2010 yang menyebutkan bahwa pemindahtanganan dengan cara penjualan dapat dilakukan apabila memenuhi salah satu dari persyaratan sebagai berikut:

- a) Secara teknis dan/atau ekonomis sudah tidak menguntungkan bagi BUMN apabila tetap dipertahankan keberadaannya.
- b) Secara teknis dan/atau ekonomis terdapat alternatif atau pengganti lain yang lebih menguntungkan bagi BUMN.
- c) Peruntukkan bagi kepentingan umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan dan RUTR/RUTRWK yang telah disahkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan;
- d) Diperlukan oleh kementerian atau lembaga Negara/Pemerintah dalam rangka pelaksanaan tugas dan fungsi kenegaraan atau pemerintahan.
- e) Bagian dari program restrukturisasi dan penyehatan BUMN; atau
- f) Satu-satunya alternatif sumber dana bagi BUMN untuk kebutuhan yang sangat mendesak.

Selain syarat-syarat tersebut, pemindahtanganan dengan cara penjualan harus didukung oleh dokumen-dokumen sebagai berikut, sebagaimana ketentuan Pasal 18 ayat (1) huruf a Peraturan Menteri Negara BUMN No. PER-02/MBU/2010:

- a) Kajian *legal* atas aktiva tetap yang dimohonkan penghapusbukuannya.
- b) Kajian ekonomis (termasuk manfaat, potensi dan nilai tambah yang akan diperoleh perusahaan).
- c) Penjelasan mengenai alasan penghapusbukuan dan/atau pemindahtanganan.



d) Dokumen pendukung berupa bukti kepemilikan, berita acara, serta data lain berupa lokasi/peta lokasi, spesifikasi, nilai perolehan, nilai buku, tahun perolehan, kondisi aktiva tetap dan foto kondisi terakhir.

e) cara pemindahtanganan yang diusulkan.

Sehubungan adanya persyaratan-persyaratan sebagaimana tercantum dalam ketentuan tersebut di atas, maka dengan tidak didalilkannya oleh PELAWAN terkait pemenuhan syarat syarat yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan (Pasal 2 Keputusan Menteri Keuangan No. 89/KMK.013/1991 tanggal 25 Januari 1991 jo Pasal 5 ayat (1) jo Pasal 18 ayat (1) huruf a PER-02/MBU/2010) tersebut dalam Gugatan, dapat disimpulkan bahwa pelawan tidak berhak untuk mengajukan usulan penjualan rumah dinas PT KAI (Persero) J1. Dr. Kariadi Nomor 84 Semarang kepada Menteri BUMN RI lewat PT KAI (Persero).

2. Mengingat dalil-dalil yang dikemukakan PELAWAN pada gugatannya kepada PARA TERLAWAN tidak berdasar, maka mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak dalil-dalil PELAWAN tersebut. Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, perkenankan kami TERLAWAN 2, memohon agar kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menerima jawaban TERLAWAN 2 untuk seluruhnya.
2. Menolak gugatan PELAWAN untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Onvanklyk VerklaardINO*).
3. Menyatakan bahwa PELAWAN tidak berhak mengajukan permohonan untuk membeli rumah dinas PT KAI (Persero) Jl. Dr. Kariadi Nomor 84 Semarang kepada Menteri BUMN RI lewat PT KAI (Persero).
4. Menyatakan SP-1 yang dibuat oleh TERLAWAN 1 tentang pengosongan rumah dinas PT KAI (Persero) A Veteran Nomor 18 Semarang harus dikosongkan paling lambat tanggal 22 Agustus 2016 adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum.
5. Menghukum PELAWAN untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul sehubungan dengan perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo ebono*).

**JAWABAN TERLAWAN III:**



## DALAM EKSEPSI :

### I. Gugatan Penggugat Error in Persona

1. Bahwa PELAWAN bukanlah penghuni sah atas Rumah Negara in cassu karena PELAWAN sudah bukan berstatus sebagai Pegawai Negeri (Pensiunan) sebagaimana yang dimaksud ketentuan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 Tentang Rumah Negara oleh sebab itu PARA PENGGUGAT tidak berkapasitas dan berkualitas sebagai PELAWAN.

Untuk lebih jelasnya isi ketentuan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 kami kutip sebagai berikut :

*“ Rumah Negara adalah bangunan yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta menunjang pelaksanaan tugas Pejabat dan/atau Pegawai Negeri.”*

2. Bahwa berdasarkan hal sebagaimana dimaksud di atas, bahwa dasar penghunian PELAWAN berupa SK ijin penghunian tanggal 15 Juni 1977 No. TH.110051/SK/1977 dan Surat Ijin Penempatan (SIP) sudah tidak dapat menjadi dasar penghunian sejak PELAWAN telah memasuki masa pensiun.
3. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas sudah jelas dan tidak terbantahkan bahwa PENGGUGAT tidak berkualitas sebagai PELAWAN dalam perkara a quo karena menghuni dan menguasai objek perkara secara tidak sah, oleh karena itu gugatan PENGGUGAT haruslah dinyatakan **error in persona** dan karenanya harus ditolak atau sekurang-kurangnya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard).

### II. GUGATAN PARA PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL).

1. Bahwa gugatan perlawanan PELAWAN kabur (Obscuur libel) karena tidak mampu menguraikan secara jelas kedudukan/peran seperti apa yang telah dilakukan oleh TERLAWAN III terhadap PELAWAN sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata.
2. Bahwa terkait pengelolaan Rumah Negara sebagaimana dimaksud di atas, dapat kami sampaikan beberapa hal sebagai berikut:
  - a. Bahwa dalam hal sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan No. 138/2010 yang menyatakan bahwa Menteri Pekerjaan Umum hanya memiliki kewenangan selaku Pengguna Barang untuk Barang Milik Negara (BMN) berupa Rumah Negara Golongan III.



- b. Bahwa dalam gugatan perlawanan a quo PELAWAN tidak membuktikan dokumen apapun yang menyatakan bahwa terhadap Obyek perkara dimaksud pernah ditetapkan sebagai status Rumah Negara Golongan III.
  - c. Bahwa sehubungan dengan hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka terhadap Obyek perkara dimaksud bukan merupakan kewenangan dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat RI (dahulu Kementerian Permukiman dan Prasarana Wilayah (Kimpraswil) Republik Indonesia).
3. Bahwa sehubungan dengan angka 2 di atas, tindakan upaya pengosongan pada obyek sengketa oleh TERLAWAN I tidak berkaitan dengan kewenangan TERLAWAN III, oleh karena itu mohon Majelis Hakim yang mengadili perkara a quo menyatakan TERLAWAN III untuk keluar dari pihak dalam perkara a quo dan gugatan perlawanan PELAWAN dinyatakan tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan dan karenanya harus ditolak atau sekurang-kurangnya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard).

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa seluruh uraian yang TERLAWAN III kemukakan pada bagian eksepsi di atas merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan satu sama lain dengan bagian pokok perkara ini;
2. Bahwa TERLAWAN III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan yang dikemukakan PELAWAN dalam surat gugatannya, kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui kebenarannya secara tegas oleh TERLAWAN III berdasarkan bukti-bukti kuat dan otentik;
3. Bahwa sehubungan dengan pernyataan PELAWAN pada angka 4 s.d 6 pada gugatan a quo, akan TERLAWAN III tanggap sebagai berikut:
  - a. Bahwa suatu obyek rumah negara tidak bisa secara serta merta menjadi rumah negara golongan III. Rumah Negara yang dapat dialihkan haknya hanyalah rumah negara golongan III sebagaimana tercantum dalam Pasal 16 ayat (1) PP 40 Tahun 1994.
  - b. Bahwa dalam penetapan status Rumah Negara Golongan III dilaksanakan melalui proses pengalihan status Rumah Negara Golongan II menjadi Rumah Negara Golongan III sebagaimana diatur pada Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 Tentang Rumah Negara Jo. Peraturan Presiden Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Tata Cara Pengadaan, Penetapan Status, Pengalihan Status, Dan Pengalihan Hak Rumah



Negara Jo. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 22/PRT/M/2008 Tentang Pedoman Teknis Pengadaan, Pendaftaran, Penetapan Status, Penghunian, Pengalihan Status, Dan Pengalihan Hak Atas Rumah Negara, dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 138/PMK.06/2010 Tahun 2010 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara Berupa Rumah Negara.

- c. Bahwa yang dimaksud dengan Rumah Negara Golongan II adalah Rumah Negara yang mempunyai hubungan yang tidak dapat dipisahkan dari suatu instansi dan hanya disediakan untuk didiami oleh pegawai negeri dan apabila telah berhenti atau pensiun rumah dikembalikan kepada negara.
- d. Bahwa pengalihan status Rumah Negara Golongan II menjadi Golongan III sebagaimana dimaksud di atas dilakukan berdasarkan permohonan penghuni dengan mengajukan usul Pengalihan Status Rumah Negara Golongan II menjadi Rumah Negara Golongan III kepada pejabat eselon I atau pejabat yang ditunjuk pada instansi yang bersangkutan sebagaimana diatur dalam Pasal 8 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Presiden Nomor 11 Tahun 2008.
- e. Bahwa dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 22/PRT/M/2008 Tentang Pedoman Teknis Pengadaan, Pendaftaran, Penetapan Status, Penghunian, Pengalihan Status, Dan Pengalihan Hak Atas Rumah Negara Bab V.2 angka 7 menyebutkan "Pimpinan Instansi yang bersangkutan mengajukan permohonan usulpengalihan status Rumah Negara Golongan II menjadi Rumah Negara Golongan III kepada Menteri Pekerjaan Umum dalam hal ini Direktur Jenderal Cipta Karya melalui Direktur Penataan Bangunan dan Lingkungan, dengan mengisi formulir permohonan dalamrangkap 6 (enam) dengan melampirkan dokumen sebagai berikut:
  - 1) gambar legger/gambar arsip rumah dan gambar situasi;
  - 2) salinan keputusan penetapan status Rumah Negara Golongan II yang dilegalisir paling rendah oleh Pejabat Eselon III instansi yang bersangkutan;
  - 3) hasil kajian Pejabat Eselon I Rumah Negara Golongan II dapatdialihkan statusnya menjadi Rumah Negara Golongan III;
  - 4) salinan tanda bukti hak atas tanah atau surat keterangan tentang penguasaan tanah;



- 5) salinan keputusan otorisasi pembangunan rumah/surat keterangan perolehan dari instansi yang bersangkutan;
  - 6) salinan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atau surat keterangan membangun dari instansi yang bersangkutan;
  - 7) salinan Surat Izin Penghunian (SIP) Rumah Negara Golongan II;
  - 8) surat keterangan status kepegawaian terakhir pemegang Surat Izin Penghunian Rumah Negara Golongan II dari instansi yang bersangkutan;
  - 9) berita acara pemeriksaan atas rumah dan tanah yang dibuat oleh instansi yang bersangkutan;
  - 10) surat keterangan dari instansi yang bersangkutan bahwa rumah dan tanahnya tidak dalam sengketa;
  - 11) surat pernyataan kesanggupan membeli Rumah Negara oleh penghuni; dan
  - 12) surat izin dari pemegang hak atas tanah apabila Rumah Negara tersebut berdiri di atas tanah pihak lain.
- f. Bahwa PELAWAN dalam perkara a quo hanya menyampaikan dokumen pendukung berupa SK ijin penghunian tanggal 15 Juni 1977 No. TH.110051/SK/1977 dan Surat Ijin Penempatan (SIP), sehingga berdasarkan hal-hal sebagaimana dimaksud di atas PELAWAN tidak dapat menyampaikan bukti pendukung yang dapat menyatakan dengan tegas perihal status Golongan Rumah Negara pada Objek Perkara.
- g. Sehubungan dengan rumah dinas PT. KAI (Persero) yang belum/tidak terdaftar dalam buku register gedung dan rumah negara Direktorat Penataan Bangunan dan Lingkungan Dirjen Cipta Karya, memperhatikan Pasal 5 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 138/PMIC06/2010 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara Berupa Rumah Negara yang menyebutkan bahwa kewenangan Menteri Pekerjaan Umum hanya memiliki tanggung jawab pada penatausahaan Rumah Negara Golongan III.
4. Bahwa berdasarkan poin 1 sampai dengan 3 di atas, dapat disampaikan bahwa tindakan PELAWAN untuk dapat mengajukan permohonan untuk membeli Objek Perkara tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- Berdasarkan seluruh uraian dan dasar hukum yang TERLAWAN III sampaikan, baik dalam Eksepsi maupun Jawaban Pokok Perkara, mohon kiranya Majelis



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Pengadilan Negeri Bandung yang memeriksa dan mengadili Perkara ini dapat memberikan Putusan sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI :**

- a. Menerima Eksepsi TERLAWAN III untuk seluruhnya;
- b. Menyatakan TERLAWAN III untuk KELUAR DARI PIHAK dalam perkara a quo;
- c. Menyatakan gugatan PELAWAN tidak dapat diterima (*Niet Onvanklijke Verklaard*) untuk seluruhnya.

## **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak gugatan PELAWAN untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERLAWAN III untuk KELUAR DARI PIHAK dalam perkara a quo;
3. Membebaskan biaya perkara kepada PELAWAN.

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas Perlawanan Pelawan tersebut, Pengadilan Negeri Semarang telah menjatuhkan putusan pada tanggal 20 April 2017 Nomor 357/Pdt.G/2016/PN.SMG, yang amarnya sebagai berikut :

## **MENGADILI**

### DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan menerima eksepsi Terlawan I dan Terlawan III.

### DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).
- Menghukum Pelawan membayar biaya perkara sebesar Rp. 426.000,- (empat ratus dua puluh enam ribu rupiah).

Menimbang, bahwa sesuai dengan relas pemberitahuan putusan Nomor 357/Pdt.G/2016/PN Smg, Putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 20 April 2017 Nomor 357/Pdt.G/2016/PN SMG telah diberitahukan kepada Terlawan II pada hari Kamis, tanggal 18 Mei 2017;

Menimbang, bahwa terhadap putusan perkara Nomor 357/Pdt.G/2016/PN.SMG. yang diputus oleh Pengadilan Negeri Semarang

Hal. 15 dari 27 Putusan.Nomor 487/Pdt/2017/PT SMG



tanggal 20 April 2017 tersebut, Kuasa Pembanding / Pelawan telah mengajukan permohonan banding di hadapan Panitera Pengadilan Negeri Semarang tanggal 25 April 2017 dan permohonan banding tersebut selanjutnya telah diberitahukan kepada Para Terbanding semula Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III pada tanggal 12 Mei 2017 dan tanggal 14 Juli 2017 dan tanggal 17 Juli 2017 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang ;

Menimbang, bahwa kuasa Pembanding / Pelawan mengajukan memori banding tertanggal 25 April 2017 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 2 Mei 2017 dan telah diberitahukan kepada Para Terbanding / Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III pada tanggal 13 Juni 2017, 14 Juli 2017 dan tanggal 17 Juli 2017 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang ;

Menimbang, bahwa kuasa Terbanding I / Terlawan I mengajukan kontra memori banding tertanggal 3 Juli 2017 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 3 Juli 2017 dan telah diberitahukan kepada kuasa Pembanding / Pelawan pada tanggal 6 Juli 2017 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang ;

Menimbang, bahwa kuasa Terbanding II / Terlawan II mengajukan kontra memori banding tertanggal 3 Agustus 2017 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 3 Agustus 2017 dan telah diberitahukan kepada kuasa Pembanding / Pelawan pada tanggal 10 Agustus 2017 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang ;

Menimbang, bahwa kuasa Terbanding III / Terlawan III mengajukan kontra memori banding tertanggal 24 Agustus 2017 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 24 Agustus 2017 dan telah diberitahukan kepada kuasa Pembanding / Pelawan pada tanggal 28 September 2017 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang ;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, baik kepada Penggugat / Pelawan dan Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III / Para Terbanding telah diberikan kesempatan untuk membaca berkas perkara ini (*inzage*) pada tanggal 6 Juli 2017 dan tanggal 14 2017 ;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Pembanding / Pelawan telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Kuasa Pembanding / Pelawan mengajukan memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa terhadap Keputusan Pengadilan Negeri Semarang No. 357/Pdt.G/2016/PN.Smg. tanggal 20 April 2017 yang memuat pertimbangan hukum yang keliru, salah dan tidak tepat atau dengan kata lain tidak dipertimbangkan secara yuridis, sosiologis dan filosofis sehingga sangat merugikan bagi Pembanding yang mempunyai hak penuh sebagai penghuni rumah negara golongan III yang secara tegas dapat membeli dan menyewa sesuai dengan ketentuan dari Keputusan Menteri Perhubungan No. KM 204/UM 104/PHB-85 ;
2. Bahwa secara tegas produk Pengadilan Negeri Semarang No. 305/Pdt.G/2013/PN Smg tanggal 4 Maret 2014 jo Keputusan Pengadilan Tinggi Semarang No. 290/Pdt/2014/PT Smg tanggal 30 September 2014 jo Keputusan Mahkamah Agung RI No. 826K/Pdt/2015 tanggal 8 Juli 2015 yang dimohonkan eksekusi oleh Terbanding terdaftar dalam register perkara eksekusi No. /PdtEks/2017/PN Smg yang menyatakan Terbanding (PT Kereta Api Indonesia (Persero) DAOP IV Semarang) sebagai Pemilik Rumah Negara i.c Rumah Obyek Sengketa adalah salah mutlak dan telah menabrak dan bertentangan dengan PP No. 40 tahun 1994 jo Peraturan Menteri Keuangan No. 138/PMK.06/2010 jo Keputusan Menteri Perhubungan No. KM 204/UM 104/PHB-85 jo Perpres No. 11 tahun 2008 sebagaimana terlampir, maka harus dinyatakan ketiga putusan peradilan tersebut tidak dapat dilaksanakan eksekusinya ;
3. Bahwa tentang Terbanding I (pt Kereta Api Indonesia (Persero) DAOP IV Semarang) sebagai Pemilik Rumah Negara adalah salah kaprah dikarenakan :
  - Istilah Rumah Negara resmi diberlakukan tanggal 9 Desember 1994 bersamaan dengan diberlakukannya Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1994 tentang "Rumah Negara".  
Tercantum dalam Bab IX Pasal 26 :  
"Semua peristilahan rumah negeri atau rumah dinas yang termuat dalam ketentuan peraturan perundang-undangan sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini dibaca Rumah Negara" ;
  - Definisi Rumah Negara tercantum dalam Peraturan Pemerintah (PP) No. 40 tahun 1994 Bab 1 Pasal 1 Ayat 1 ;

Hal. 17 dari 27 Putusan.Nomor 487/Pdt/2017/PT SMG



“Rumah Negara adalah bangunan yang dimiliki Negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta menunjang pelaksanaan tugas Pejabat dan/atau Pegawai Negeri ;

- Ada 3 golongan Rumah Negara :

Rumah Negara golongan I

Rumah Negara golongan II dan

Rumah Negara golongan III

Definisi Rumah Negara golongan I tercantum di dalam PP No. 40 tahun 1994 Bab 1 Pasal 1 Ayat 5 :

“Rumah Negara golongan I adalah Rumah Negara yang dipergunakan bagi pemegang jabatan tertentu dan karena sifat jabatannya harus bertempat tinggal di rumah tersebut serta hak penghuniannya terbatas selama pejabat yang bersangkutan masih memegang jabatan tertentu tersebut”.

Definisi Rumah Negara golongan II tercantum di dalam PP No. 40 tahun 1994 Bab I Pasal I Ayat 6 :

“Rumah Negara golongan II adalah Rumah Negara yang mempunyai hubungan yang tidak dapat dipisahkan dari suatu instansi dan hanya disediakan untuk didiami oleh Pegawai Negeri dan apabila telah berhenti atau pensiun rumah dikembalikan kepada Negara”.

Definisi Rumah Negara golongan III adalah Rumah Negara yang tidak termasuk Rumah Negara golongan I dan golongan II yang dapat dijual kepada penghuninya”.

- Rumah Negara golongan I dapat disebut sebagai Rumah Jabatan.

(Penjelasan PP No. 40 tahun 1994 Pasal 1 Angka 5).

Rumah Negara golongan II dapat disebut sebagai Rumah Instansi atau Rumah Operasional.

(Penjelasan PP No. 40 tahun 1994 Pasal 1 Angka 6)

- Rumah Negara golongan III dapat dijual kepada penghuninya.

(PP No. 40 tahun 1994 Bb I Pasal I Ayat 7)

Rumah Negara golongan III dapat dialihkan haknya (beserta atau tidak beserta tanahnya) kepada penghuni.

(Penjelasan PP No. 40 tahun 1994 Umum titik 3).

Rumah Negara yang dapat dialihkan haknya adalah Rumah Negara golongan III.

(pp No. 40 tahun 1994 Bb VI pasal 16)



- Apabila penghuni Rumah Negara meninggal dunia maka pengajuan permohonan pengalihan hak atas tanah Rumah Negara dapat diajukan oleh anak sah dari penghuni yang bersangkutan.  
(PP No. 40 tahun 1994 Bab VI Pasal 17 Ayat 2)
- Pengalihan hak atas Rumah Negara dilakukan dengan cara sewa beli (diangsur selama 20 tahun).  
(PP No. 40 tahun 1994 Bab VI Pasal 18)
- Dari definisi Rumah Negara golongan I, II dan III dapat disimpulkan bahwa :  
Rumah Negara golongan I dan golongan II adalah Rumah Negara yang ditempati pejabat dan/atau Pegawai Negeri/Pegawai Instansi Pemerintah.  
Sedangkan Rumah Negara golongan III adalah Rumah Negara yang dihuni oleh para pensiunan/janda/duda/anak pensiunan.
- Apabila penghuninya telah berhenti atau pensiun Rumah Negara golongan I dan Rumah Negara golongan II harus segera dikosongkan dan dikembalikan kepada instansi yang bersangkutan untuk diisi/ditempati lagi oleh penghuni baru yang menggantikannya;  
Sedangkan Rumah Negara golongan III manakala penghuninya pensiun, rumah tidak harus dikembalikan kepada instansi yang bersangkutan karena rumah bisa dibeli oleh masing-masing penghuninya berdasarkan PP No. 40 tahun 1994 Bab 1 pasal 1 ayat 7.
- Kriteria Rumah Negara golongan III seperti yang tercantum dalam Keputusan Menteri Perhubungan No. KM 204/UM104/Phb-85 tentang "Syarat-Syarat Pengalihan Rumah Negeri ke golongan III" adalah :
  - Umur bangunan sekurang-kurangnya 10 (sepuluh) tahun.
  - Luas lantai bangunan termasuk bangunan samping tidak lebih dari 150 (seratus lima puluh) meter persegi.
  - Luas tanah pekarangan/persil tidak lebih dari 500 (lima ratus) meter persegi.
  - Tidak merupakan rumah jabatan dan/atau rumah dinas operasional.
- Sampai saat ini belum dilakukan penetapan status Rumah Negara oleh Menteri Keuangan Selaku Pengelola Rumah Negara.  
Tapi semua Rumah Negara yang dihuni oleh para pensiunan/janda/duda/anak pendiunan adalah Rumah Negara golongan III de facto.



Rumah Negara golongan III de facto artinya Rumah Negara yang dari kenyataannya bukan rumah Negara golongan I dan bukan Rumah Negara golongan II yang dihuni oleh pegawai instansi yang bersangkutan tidak tercantum di Direktorat Kekayaan Negara yang Dipisahkan/Direktorat Jenderal Kekayaan Negara/Departemen Keuangan, sebagai Kekayaan Negara yang dipisahkan.

Andaikan Pemerintah menghendaki Rumah Negara golongan III de facto dibutuhkan untuk dijadikan Rumah Jabatan atau Rumah Operasional harus melalui proses pengalihan status dan diselesaikan dengan mengacu kepada Keputusan Menteri Sosial No. 11 Tahun 1977 Tahun 1977 tentang "Rumah Pengganti", dengan catatan penghuni setuju, dan tidak bisa menghuni Rumah Negara.

Menghuni Rumah Negara harus dengan surat ijin penghunian yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang dan/ instansi yang bersangkutan. (PP No. 40 tahun 1994 Bab IV Pasal 8).

- Penghuni Rumah Negara wajib membayar sewa rumah.

(PP No. 40 tahun 1994 Bab IV pasal 10)

Tarif sewa Rumah Negara golongan III mengacu kepada Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah No. 373/KTPS/2001 tentang "Sewa Rumah Negara".

(Surat Direktur Penataan Bangunan dan Lingkungan No. HK 02.03-cb/1032 tanggal 15 September 2009).

Hingga saat ini belum ada petunjuk tentang pembayaran sewa Rumah Negara. Seharusnya Menteri Keuangan segera mengeluarkan Surat Keputusannya (SK)nya.

- Penghuni Rumah Negara sah dan resmi menempati apabila mempunyai surat ijin penghunian yang dikeluarkan oleh pejabat instansi yang berwenang dan membayar sewa kepada Negara memenuhi ketentuan yang tercantum dalam PP No. 40 tahun 1994 tentang "Rumah Negara" Bab IV Pasal 8 dan Pasal 10.
- Penghuni Rumah Negara golongan III yang mempunyai surat ijin penghunian berhak :
  - Membeli Rumah Negara golongan III yang ditempatinya.
  - Menyewa Rumah Negara golongan III yang ditempatinya.
- Hak penghuni membeli Rumah Negara golongan III dilindungi oleh peraturan perundang-undangan ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- UU No. 72 tahun 2057/UU Darurat No. 19 tahun 1955 tentang :  
"Penjualan Rumah Negara kepada Pegawai Negeri"
- PP No. 40 tahun 1994 tentang "Rumah Negara".
- Keputusan Menteri Perhubungan No. KM 204/UM104/Phb-85  
tentang 'Syarat-syarat Pengalihan Rumah Negeri ke Golongan  
III dan Permohonan Membeli Rumah Dinas Badan Usaha Milik  
Negara di Lingkungan Departemen Perhubungan".
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 22/PRT/M/2008 tentang  
: "Pedoman Teknis Pengadaan, Penghunian, Pendaftaran,  
Penetapan Status, Pengalihan status, Pengalihan Hak Atas  
Rumah Negara".

- Hak Penghuni menyewa Rumah Negara golongan III adalah sejalan dengan kewajiban Penghuni membayar sewa Rumah Negara yang tercantum di dalam PP No. 40 tahun 1994 Bab IV Pasal 10.

- Hasil sewa Rumah Negara Golongan III yang mengacu kepada Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah No. 373/KPTS/2001 tentang "Sewa Rumah Negara" adalah pendapatan Negara yang merupakan bagian dari APBN (Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara) dan harus dibayar lewat Kas Negara.

Sedangkan hasil sewa Rumah Negara golongan I dan golongan II yang dasar tarif sewanya ditetapkan oleh Direksi Instansi masing-masing yang bersangkutan tidak disetor ke Kas Negara tapi digunakan oleh instansi yang bersangkutan untuk biaya pemeliharaan dan perawatannya (dipisahkan dari APBN).

Jadi hasil Sewa Rumah Negara golongan I dan golongan II adalah pendapatan yang dipisahkan dari APBN.

Tidak termasuk APBN.

- Rumah Negara yang menjadi hak dan kewajiban pembinaan dan penggunaan Instansi adalah Rumah Negara golongan I dan Rumah Negara golongan II harus tercatat di Direktorat Jendral Kekayaan Negara Departemen Keuangan sebagai Kekayaan Negara yang dipisahkan dan APBN.

Rumah Negara yang tidak tercatat di Direktorat Kekayaan Negara yang dipisahkan bukan wewenang instansi tapi wewenang Menteri Pekerjaan Umum dalam hal pembinaan dan pnggunaannya.

Hal. 21 dari 27 Putusan.Nomor 487/Pdt/2017/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- PT. KAI tidak ada hak dan kewenangan apapun terhadap Rumah Negara Golongan III dihuni oleh para penghuni yang berada dalam kewenangan Menteri Pekerjaan Umum.
- Tindakan mengaku-aku Pemilik Rumah Negara yang dilakukan oleh PT.KAI adalah perbuatan melawan hukum,.

Menimbang, bahwa Kuasa Terbanding I / Terlawan I mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Terbanding menolak seluruh alasan-alasan Pembanding sebagaimana dikemukakan dalam Memori Bandingnya ;
2. Bahwa dalam Memori Bandingnya Pembanding mengajukan 2 (dua) permasalahan hukum (*legal issue*) sbb :
  - a) Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Semarang No. 305/Pdt.G/2013/PN.Smg tanggal 4 Maret 2014 jo Putusan Pengadilan Tinggi Semarang No. 290/Pdt/2014/PT Smg. Tanggal 30 September 2014 jo Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 826 k/Pdt/2015 tanggal 8 Juli 2015 adalah "*salah mutlak dan telah menabrak dan bertentangan dengan PP No. 40 tahun 1994 jo Peraturan Menteri Keuangan No. 138/PMK.06/2010 jo Keputusan Menteri Perhubungan No. KM.204/UM.104/PHB-85 jo Perpres No. 11 tahun 2008, maka harus dinyatakan ketiga putusan peradilan tersebut tidak dapat dilaksanakan eksekusinya*"(vide : alasan banding angka 3-4) ;
  - b) Bahwa Pembanding sebagai penghuni rumah dinas milik PT. KAI (Persero) berhak untuk membeli rumah dinas golongan III yang terletak Jl. Kariadi No. 84 Semarang (vide : alasan banding angka 5) ;

Bahwa terhadap alasan-alasan banding tersebut, dapat dikemukakan sbb :

## **Ad 2 a :**

- Bahwa sebenarnya sudah tidak ada relevansinya untuk menanggapi dalil tersebut karena putusan tersebut sudah Berkekuatan hukum Tetap (BHT), sehingga menurut tertib hukum (acara perdata) sudah tidak mungkin lagi untuk membantah dan membatalkan putusan tersebut melalui "Perlawanan"; Kemungkinan yang dapat dilakukan adalah dengan mengajukan Peninjauan Kembali (PK) atas putusan-putusan tersebut ; Namun dalam hal ini tenggang waktu untuk mengajukan Peninjauan kembali terhadap putusan-putusan tersebut sudah lewat ;
- Bahwa Putusan-putusan tersebut adalah putusan yang diktumnya bersifat condemnatoir yang berbunyi :

Hal. 22 dari 27 Putusan.Nomor 487/Pdt/2017/PT SMG



**“Menghukum Tergugat atau siapapun yang mendapat hak dari Tergugat untuk segera mengosongkan rumah dinas Perumka atau PT.KAI (Persero) DAOP IV Semarang yang terletak di jalan Kariadi No. 84 Semarang dengan tanpa syarat”;**

Maka putusan tersebut haruslah dilaksanakan baik secara sukarela maupun secara paksa oleh Pengadilan yang berwenang ;

**Ad 2 b :**

- Bahwa alasan banding ini harus ditolak secara tegas, karena sebagaimana telah ditegaskan dalam putusan Pengadilan Negeri Semarang di atas –sejak Putusan Pengadilan Negeri Semarang No. 305/Pdt.G/2013/PN.Smg tanggal 4 Maret 2014 jo Putusan Pengadilan Tinggi Semarang No. 290/Pdt/2014/PT Smg. tanggal 30 September 2014 jo Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 826 K/Pdt/2015 tanggal 8 Juli 2015 sudah berkekuatan hukum tetap (BHT) maka BEJO sebagai Pelawan (sekarang Pemanding) sudah tidak mempunyai hak atas Rumah Dinas PT KAI (persero) yang berada di Jl. Dr. Kariadi Nomor 84 Semarang ;
- Bahwa lagipula, sebagaimana diakui sendiri oleh Pemanding, “sampai saat ini belum dilakukan penetrapan status Rumah Negara oleh Menyteri Keuangan selaku Pengelola Rumah Tangga”; (vide : memori banding angka 5.11)

Dengan demikian maka pernyataan Pemanding bahwa rumah di Jl. Dr.Kariadi No. 84 Semarang adalah rumah Dinas golongan III hanya merupakan asumsi (dugaan) tanpa bukti apapun juga dan ternyata tidak benar.

Menimbang, bahwa Kuasa Terbanding II / Terlawan II mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa kami tetap berpegang pada jawaban, Duplik, Bukti-bukti, dan kesimpulan yang telah kami sampaikan dalam persidangan di Pengadilan Negeri Semarang;
2. Bahwa kami sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim PN Semarang dalam Putusan PN Semarang Nomor 357/Pdt.G/2016/PN.SMG halaman 23 dan halaman 24;
3. Bahwa dalam Memori Bandingnya Pelawan/Pemanding sama sekali dalam dalilnya tidak menanggapi pertimbangan PN Semarang tersebut anka 2 diatas, padahal pertimbangan Majelis Hakim PN Semarang tersebut merupakan hal yang tidak boleh diabaikan saja oleh Pelawan/ Para Pemanding;

Hal. 23 dari 27 Putusan.Nomor 487/Pdt/2017/PT SMG



4. Bahwa Pelawan/Pembanding dalam memori bandingnya lebih banyak mengomentari dalil-dalil yang ada dalam putusan PN Semarang No. 305/Pdt.G/2013/PN.Smg, tanggal 4 Maret 2014 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang No. 290/Pdt/2014/PT SMG tanggal 30 September 2014 Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 826K/Pdt/2016 tanggal 8 Juli 2016 yang telah berkekuatan hukum tetap, sehingga sudah seharusnya tidak relevan lagi dengan perkara aquo;
5. Bahwa PT KAI selaku Terbanding sangat jelas dan sah sebagai pemilik objek sengketa, dimana hal ini didukung dalam pertimbangan Mjelis Hakim PN Semarang pada putusannyayang secara tegas menyatakan bahwa rumah dinas Perumka atau sekarang PT KAI DAOP IV Semarang yang terletak di Jl. Kariadi No. 84 Semarang adalah sah sebagai milik PT KAI;
6. Selanjutnya terhadap objek sengketa dimaksud bukanlah rumah negara, tetapi merupakan rumah dinas milik PT KAI, yang dimana hal ini diakui sendiri secara tidak langsung oleh Pelawan/Para Pembanding dalam bukti-bukti yang telah diajukannya di Pengadilan Negeri Semarang, diantaranya dengan menyampaikan bukti berupa fotokopi surat ijin penempatan rumah dinas PT KAI di Jl. Kariadi No. 84 Semarang kepada Pelawan sekeluarga dan foto kopi setoran tunai sewa rumah dinas PT KAI di Jl. Kariadi No. 84 Semarang sebesar Rp540.000,- (lima ratus empat puluh ribu rupiah) lewat Bank BNI tanggal 25 April 2013;
7. Dengan adanya bukti nyang disampaikan Pelawan tersebut angka 6 di atas, terbukti bahwa Pelawan sendiri telah mengakui bahwa rumah dinas menjadi objek perkara a quo merupakan milik dari PT KAI;

Menimbang, bahwa Kuasa Terbanding III / Terlawan III mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa definisi terkait angka 3 (tiga) golongan Rumah Negara yang disampaikan oleh Pembanding dalam angka 5.3 seharusnya dilengkapi dengan proses penetapan status Rumah Negara Golongan I, Rumah Negara Golongan II, Rumah Negara Golongan III, yang didalam tahap prosesnya terdapat persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
- Berdasarkan Pasal 7 ayat (2) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 22/PRT/M/2008 (Bukti T-III.3) bahwa yang menetapkan status Rumah Negara Golongan I dan Rumah Negara Golongan II adalah pimpinan instansi yang bersangkutan dan yang menetapkan status Rumah Negara Golongan III adalah Menteri dalam hal ini Direktur Jenderal Cipta Karya;

Hal. 24 dari 27 Putusan.Nomor 487/Pdt/2017/PT SMG



- Bahwa dalam penetapan status Rumah Negara diatur pada Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 Jo. Peraturan Presiden Nomor 11 Tahun 2008 Jo. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 22/PR/T/M/2008 dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 138/PMK.06/2010 Tahun 2010;
- Menanggapi angka 5.5 sampai angka 5.7 Memori Banding dari Pembanding terkait Pengalihan Hak Rumah Negara Golongan III yang dapat diajukan oleh para pensiunan/janda/duda/anak pensiunan melalui cara sewa beli merupakan hal yang tidak relevan, dikarenakan berdasarkan Pasal 10 ayat (1) Jo. Pasal 18 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994, Rumah Negara yang dapat dialihkan haknya adalah Rumah Negara Golongan III, yang dilakukan dengan cara sewa beli dan hanya dapat dilakukan terhadap Rumah Negara yang telah ditetapkan berdasarkan Penetapan status Rumah Negara Golongan III sebagaimana dimaksud dalam huruf c dan huruf e diatas. Dalam fakta persidangan, Pembanding tidak dapat menunjukkan bukti terkait proses penetapan sebagaimana dimaksud;
- Menanggapi angka 5.8 sampai angka 5.9 memori banding dari Pembanding terkait Rumah Negara Golongan III adalah Rumah Negara yang dihuni oleh para pensiunan/janda/duda/anak pensiunan adalah penafsiran Pembanding yang sangat keliru;
- Menanggapi angka 5.11 Memori Banding dari Pembanding terkait Rumah Negara Golongan III de facto adalah mengada ada dikarenakan istilah tersebut tidak diatur didalam peraturan perundang-undangan manapun sehingga merupakan sesuatu hal yang tidak berdasar dan tidak perlu dipertimbangkan;
- Menanggapi hal-hal yang disampaikan oleh Pembanding pada angka 5.12 sampai angka 5.20 didalam Memori Banding berlaku hanya untuk Rumah Negara Golongan III yang telah ditetapkan status penetapannya dan Pembanding dalam persidangan tidak bisa membuktikan bahwa objek perkara merupakan Rumah Negara Golongan III;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi setelah membaca dan meneliti secara seksama berkas perkara yang terdiri dari berita acara persidangan, surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini serta salinan putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 357/Pdt.G/2016/PN.Smg., tanggal 20 April 2017 yang dimohonkan banding tersebut, serta memori banding dan kontra memori banding dari kedua belah pihak yang berperkara, yang ternyata tidak ada hal-hal yang baru yang perlu

Hal. 25 dari 27 Putusan.Nomor 487/Pdt/2017/PT SMG



dipertimbangkan, maka Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama yang dijadikan alasan dan kesimpulannya dalam memutus perkara ini sudah tepat dan benar, sehingga dapat disetujui dan diambil alih oleh Majelis Hakim tingkat banding sebagai pendapatnya sendiri dalam memutus perkara ini ditingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 357/Pdt.G/2016/PN.Smg., tanggal 20 April 2017 haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding Semula Pelawan sebagai pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Mengingat Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 *Junto* Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 *Junto* Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, HIR, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 dan ketentuan-ketentuan hukum lain yang bersangkutan;

#### **M E N G A D I L I :**

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Pelawan;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 357/Pdt.G/2016/PN.Smg., tanggal 20 April 2017 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Pelawan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah pada hari **Selasa**, tanggal **2 Januari 2018**, oleh **Hj. SUDARYATI, S.H.,M.H.** sebagai Hakim Ketua, **EWIT SOETRIADI, S.H.,M.H.** dan **TJAROKO IMAM WIDODADI, S.H.** masing – masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 487/Pdt/2017/PT SMG, tanggal 17 Nopember 2017, putusan tersebut pada hari **Selasa**, tanggal **9 Januari 2018** diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **PURWO HADIJATI, SH.** Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasanya.

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua,

ttd

ttd

**EWIT SOETRIADI, S.H.,M.H.**

**Hj. SUDARYATI, S.H.,M.H.**

ttd

**TJAROKO IMAM WIDODADI, S.H.**

Panitera Pengganti,

ttd

**PURWO HADIJATI, S.H.**

Perincian biaya perkara :

Redaksi ..... Rp 5.000,00

Meterai ..... Rp 6.000,00

Pemberkasan ..... Rp139.000,00 +

Jumlah..... Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

Hal. 27 dari 27 Putusan.Nomor 487/Pdt/2017/PT SMG

